VASTGOED JOURNAAL

Legoland blaast nieuw leven in voormalige kuuroord Scheveningen

09-02-2017 13:23

Er komt een nieuwe trekker naar Scheveningen, het Legoland Discovery Center. De komst van dit leisure concept, de enige in Nederland, ging niet over één nacht ijs. VJ sprak met de ontwikkelaar SENS real estate over de plannen. “Dit project gaat weer voor verbinding zorgen.”

Het Legoland Discovery Centre komt op de plek van het Vitalizee, gelegen aan de boulevard van Scheveningen direct naast het Kurhaus. Om ruimte te maken wordt het huidige pand gesloopt. Op dezelfde plek verrijst een nieuw, open gebouw, met een kelder van ca. 3.000 m2, waarin het leisure-concept haar intrek zal nemen. Daarnaast neemt Legoland ca. 400 m2 af op de begane grond t.b.v. de entree en een winkel. Het Engelse Merlin Entertainment zal verantwoordelijk zijn voor het Discovery Center. Zo kunnen kinderen hier zelf met Lego bouwen, maar ook films kijken, miniatuursteden bezoeken en komt er een Legodraaimolen.

Merlin is een bekende speler binnen de leisure, zo is het bedrijf verantwoordelijk voor concepten als de Amsterdam Dungeon, Madame Tussauds en Sealife, dat een paar meter verder op de Scheveningse boulevard zit.

Horeca

De rest van de meters, zo’n 2.300 m2 in totaal, verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping, inclusief een dakterras zal worden ingevuld met hoogwaardige en eigentijdse horeca. Gerad Schoenaker van SENS real estate vertelt: “Er is ruimte voor zo’n 2 tot 3 verschillende horecaconcepten. Er wordt op dit moment met verschillende partijen gesproken. We hopen concepten aan te kunnen trekken die het horeca-aanbod in Scheveningen verder kunnen vernieuwen en uitbreiden.”

SENS real estate is risicodragend ontwikkelaar en zal het project in samenspraak met de gemeente en toekomstige exploitanten uitwerken en realiseren. Schoenaker kan geen uitspraken doen over de precieze investeringen.

Van golfslagbad naar casino

Het Vitalizee-gebouw stamt uit 1978, toen het werd gebouwd als golfslagbad. Hierna kreeg het een tweede leven als kuuroord Thermen Vitalizee. In 2009 ging het bedrijf failliet en stond het gebouw voor vijf jaar leeg. In 2014 werd het gebouw gekocht door een private investeerder die er een casino heeft gevestigd. En nu wordt het dus de enige vestiging van Legoland Discovery Center in Nederland, de vierde vestiging in Europa. Al eerder werden vestigingen geopend in Berlijn, Manchester en Oberhausen.

Risicodragend

Sinds 2012 heeft SENS plannen gemaakt voor de plek. Schoenaker: “We hebben zelf het initiatief genomen voor het ontwikkelen van dit project. In het begin hadden we plannen voor een gecombineerde horeca en hotel ontwikkeling van drie lagen, maar dit sloeg niet aan. Dus hebben we met de programmering geschoven en zijn we toentertijd in gesprek geraakt met Merlin. Het was midden in de crisis, dus het investeringsniveau was laag bij Merlin. Pas wanneer de markt weer zou aantrekken wilde Merlin een vestiging in Scheveningen heroverwegen Medio 2016 zijn de contacten weer geïntensiveerd en binnenkort hopen wij officieel de komst te bevestigen.”

Volgens Schoenaker helpt het ook dat de gemeente en private partijen onlangs veel in het kustgebied hebben geïnvesteerd. “De kust van Scheveningen heeft weer allure gekregen. Zo gaat de gemeente met hun plan de

Kust Gezond €35 miljoen investeren, maar ook de komst van het reuzenrad en de herontwikkeling van de Pier helpen enorm."

Zeewering
Het bouwen van dit project is niet makkelijk, vertelt Schoenaker. "Het feit dat we in de zeewering gaan bouwen, maakt dit project complex en uitdagend. Sowieso is leisure in een binnenstedelijke omgeving lastig, want genoeg ruimte creëren is dan de opgave. Uiteindelijk hebben we besloten om een kelderbak te bouwen in de zeewering en onder de boulevard." Hier heeft SENS real estate al grote ervaring mee, met hun andere project in Den Haag, de parkeergarage onder het Tournooiveld. "Je ziet hoeveel impact zo'n project kan hebben in het nieuwe Museumkwartier en dat willen we ook gaan bereiken in Scheveningen."

Scharnierlocatie
"De plek waar Vitalizee staat wordt door de gemeente aangemerkt als een sterlocatie, maar ook een scharnierlocatie. Het verbindt de boulevard met het Palace Plein waar de trams en bussen aankomen. Daarnaast is het ook een kans om het hele jaar door een goede publiekstrekker te hebben. Ook bij minder goed weer zullen mensen naar Legoland Discovery Center willen en stimuleren we hiermee de economie en worden er nieuwe banen gecreëerd." Volgens de gemeente Den Haag zal het concept jaarlijks 350.000 bezoekers trekken en ongeveer 50 nieuwe banen opleveren.

1 miljoen Legosteentjes
De kogel is nog niet definitief door de kerk, het raadsbesluit volgt later deze maand waarna Merlin in april de finale goedkeuring zal geven. Schoenaker: "Als er groen licht wordt gegeven, dan willen we na de zomer beginnen met bouwen. We hopen het project binnen 1,5 jaar te kunnen realiseren en begin 2019 open te gaan."

Niet alleen SENS real estate gaat aan de slag, maar ook Legoland heeft nog werk voor de boeg. "Legoland daarentegen heeft ook 9 tot 10 maanden nodig om hun Discovery Center in te bouwen, ze hebben zo'n 1 miljoen steentjes nodig om hun verschillende werelden binnen het complex te realiseren," zegt Schoenaker tot slot.

Kimberly Camu